

Uitgifte advies d.d. 15 december 2021

Betreffende uitgifteprijsen
Bedrijvenpark A1
te Deventer

Uitgevoerd door:

Van de Kamp Vastgoedconsultancy BV
Soerenseweg 158
7313 EP Apeldoorn
Telefoon 0651157670
Hans@vandekampvastgoedconsultancy.nl

In opdracht van:

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC Deventer
Telefoon (0570) 69391
Mevr. Kocak-Gulersen

Inhoudsopgave

A.	Opdracht en opname	3
	A.1 Opdracht	3
	A.2 Doel van de opdracht	3
B.	B.1 Omschrijving locatie Bedrijvenpark A-1	4
	B.2 Situatie in de Stedendriehoek	5
	B.3 Deventer	6
	B.4 Economische situatie	6
C.	Situatie bedrijfsterreinen regio	
	C.1 Bedrijfsterreinen Deventer	7
	C.2 Ander Gemeenten	7
D.	Swotanalyse	9
E.	Analyse referenties/marktomstandigheden	9
	E.1 Conclusie	11
F.	Zonering en adviesuitgiftepreizen Bedrijvenpark A-1 West	11

A. Opdracht/opname

A.1 Opdracht

Op 10 december 2021 heeft de Gemeente Deventer een adviesopdracht verstrekt voor het vaststellen van de uitgifteprijs op het A-1 Bedrijvenpark in Deventer.

Deze advisering werd uitgevoerd door:

H.J. van de Kamp RT MRICS

beëdigd makelaar in en taxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het vastgoed register van de Stichting VastgoedCert onder nummer 48261 (kamer Bedrijfsmatig Vastgoed), ingeschreven in het NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) onder nummer RT 224892032 en tevens lid van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) onder nummer 6390754

A.2 Doel van het advies

Het advies zal gebruikt worden ten behoeve van het onderliggende exploitatieplan behorende bij de ontwikkeling van het A-1 Bedrijvenpark

A.3 Uitgangspunten

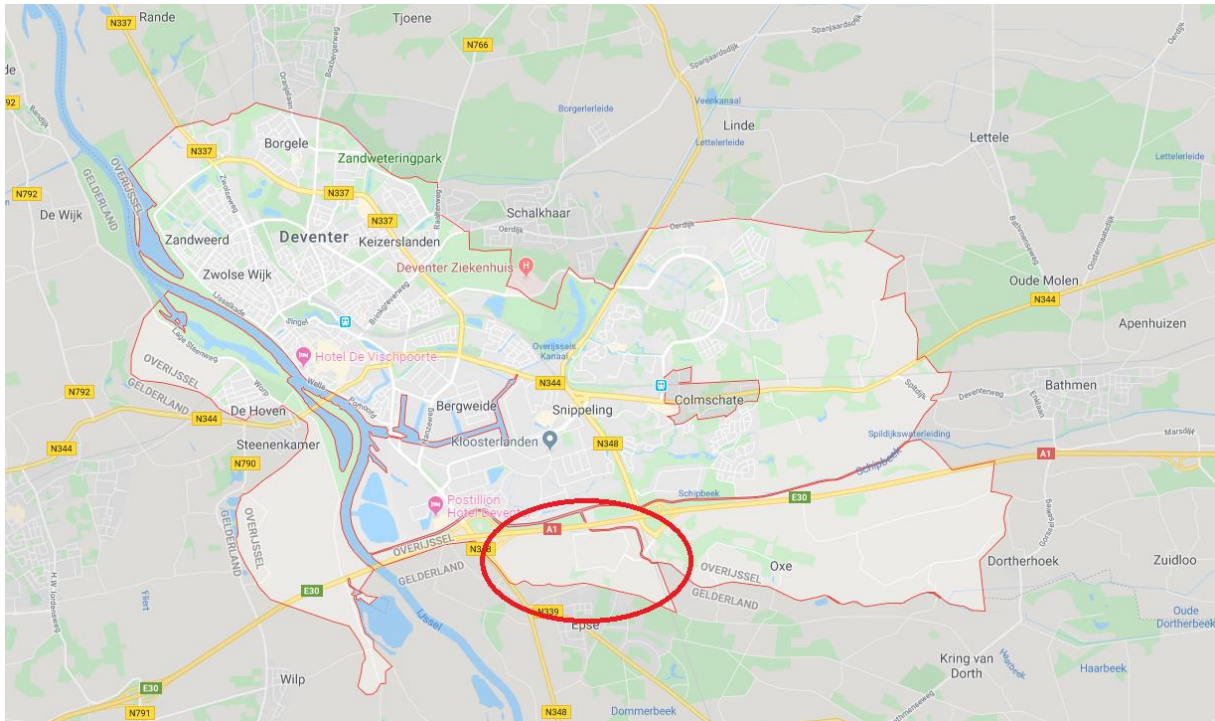
Het advies is niet te beschouwen als professionele taxatiedienst als bedoeld in de kamerreglementen van het NRVT.

Aldus getekend op



H.J. van de Kamp RT MRICS

B. Bedrijvenpark A1



B.1 Bedrijvenpark A1

In het door de gemeente raad van Deventer vastgestelde bestemmingsplan “*Bedrijvenpark A1*” zijn de ambities van de gemeente Deventer vastgelegd met de navolgende uitgangspunten:

1. een hoogwaardige architectuur, die nader is uitgewerkt in het Beeldkwaliteitplan (zie bijlage)
2. een goede landschappelijke inpassing waardoor een aantrekkelijk snelwegpanorama ontstaat
3. een hoge mate van duurzaamheid in bouwen en produceren (zie kavelpaspoort)

Het Bedrijvenpark A1 is gesitueerd ten zuiden van de autosnelweg A1, met als oostgrens de spoorlijn Deventer-Zutphen, als westgrens de Deventerweg (N348) en de zuidgrens de Dortherweg/Kruklandsweg ten noorden van het dorp Epse.



Het Bedrijvenpark A-1 bestaat uit 2 delen t.w. Oost en West. Het Bedrijvenpark A-1-Oost omvat ca. 35,5 hectare en is op enkele reserveringen na praktisch geheel verkocht in de periode vanaf 2014 tot en met heden. Het nu voorliggende plan Bedrijventerrein A-1-West voorziet in de uitgifte van nog ca. 25 ha bedrijfsterrein. Dit terrein wordt in 2022 bouwrijp gemaakt en gaat dan in verkoop.

Bedrijvenpark A1 is en wordt verder ontwikkeld voor de vestiging van nieuwe (boven) regionale bedrijvigheid en bedrijven die hechten aan een zichtlocatie vanaf de snelweg, goede bereikbaarheid, uitstraling en etalerende architectuur.

Kenmerkend is dat voor het terrein hoge duurzaamheidsdoelstellingen zijn vastgesteld. Zo is de maximale milieucategorie 3.2, wat betekent dat bedrijven uitgedaagd worden om te innoveren om zich te kunnen vestigen op A1 Bedrijvenpark. Vanaf de start is gekozen om het A1 Bedrijvenpark aardgasloos te maken. Dit vergt vernieuwende manieren van bouwen en het inrichten van bedrijfsprocessen. Zo zijn er de twee windmolens direct aangesloten op het terrein en wordt er wordt een LNG tankstation gerealiseerd. Daarnaast is recent bekend geworden dat op het bedrijvenpark een waterstof tankstation wordt gerealiseerd.

Doelstelling is om een toekomst vast bedrijvenpark te realiseren dat over 20 jaar nog steeds aantrekkelijk en concurrerend is om bedrijven te kunnen binden. De groene setting geeft ook invulling aan het duurzame karakter.

B. 2 Situatie in de Stedendriehoek

In de zomer van 2013 hebben de provincies Gelderland en Overijssel het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Stedendriehoek vastgesteld. In dit RPB zijn afspraken gemaakt over de regionale samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen. Dit document functioneert als basis voor planning, monitoring en herstructurering van de bedrijventerreinen in de Cleantech Regio / Stedendriehoek.

De situatie is echter door de economische expansiedrift van het bedrijfsleven al ingrijpend gewijzigd. Terwijl in de periode 2015- 2018 het herstel in de uitgifte van bedrijfsterrein beperkt was is er in de periode 2018 tot en met 2021 een dusdanige versnelling in de uitgifte van bedrijfsterreinen ontstaan, dat de situatie per heden zodanig is dat er in Apeldoorn (praktisch) geen bedrijfsterrein meer beschikbaar is en in Deventer het Bedrijvenpark A-1 Oost al (bijna) uitverkocht is en de uitgifte van het Bedrijvenpark A-1 West in het vooruitzicht ligt.

Indien je verder naar de overige gemeenten in de Stedendriehoek kijkt (excl. Apeldoorn en Deventer) dan kun je concluderen dat de Gemeente Epe, de Gemeente Zutphen en de Gemeente Lochem maar zeer beperkt in de periode 2017-2021 grond hebben uitgegeven. Daarnaast kan ook geconcludeerd worden dat als er vraag is in deze gemeenten dit vanuit de gemeente of directe straal rondom de gemeente komt. Er is geen of praktisch geen enkele aanzuigende werking van buitenaf geweest.

Indien je in zoomt op de Gemeente Apeldoorn dan zie je dat praktische alle beschikbare gronden op het bedrijventerrein Ecofactorij I, Stadhoudersmolen II en Apeldoorn-Noord II allemaal verkocht zijn en is er op korte termijn geen uitzicht op nieuwe uitgeefbare bedrijfsterreinen. Een nauwkeurige planning kan er voorlopig niet aan worden opgehangen. CO-2, procedures en andersoortige (milieu)problematieken kunnen langdurige vertragingen veroorzaken.

B.3 Deventer

De gemeente Deventer is gestart in 2012 nadat het bestemmingsplan door een uitspraak van de Raad van State grotendeels onherroepelijk is geworden. Uit de van de gemeente Deventer verkregen stukken blijkt dat er sinds die tijd ca. 17,3 hectare is uitgegeven. Dit heeft in de periode 2014 tot en 2019 plaatsgevonden hetgeen ca. 3 hectare per jaar impliceert in deze periode als je de periode 2012/2013 elimineert vanwege de crisis. Wat verder opvalt is dat van de genoemde 17,3 hectare er ca. 4,6 hectare is verkocht in de periode 2014-2016 en 12,7 hectare in de periode 2017-2019 en in 2020 en 2021 er ca. 16 hectare is verkocht. Dit geeft duidelijk een beeld van wat er voor een enorme inhaalslag gaande is bij de uitgifte van bedrijfsterreinen. Natuurlijk zijn de opnamen van de logistieke sector daar behoorlijk debet aan. Immers de Sligro en de Aldi nemen al ruim 17,5 hectare op hun conto. De conclusie is gerechtvaardigd door te stellen dat een groot deel van de opnamen te wijten aan bovenregionale vraag en daarbij bovengemiddeld aan de logistieke sector.

B.4 Economische situatie.

Indien je terugkijkt naar de afgelopen 2 of 3 jaar dan is een belangrijk onderdeel van de belangstelling in bedrijfsterrein natuurlijk de verbeterde economische situatie geweest, de druk om te verduurzamen in samenhang met de bereidheid van financiële instellingen om in te financieren in combinatie met de wel zeer lage rentestand.

Daarnaast is zichtbaar dat, met name bij grootschalige ontwikkelingen, de beleggingsmarkt ook van invloed is geweest op de verhuisc Bewegingen en opname van bedrijfsterrein. Immers er is een "overkill" aan kapitaal beschikbaar welke ook haar weg zoekt in het vastgoed. Grootschalige distributiecentra worden met dit kapitaal ontwikkelt en aan beleggers verkocht tegen steeds lagere rendementen. Met deze lagere rendementen worden ontwikkelingen haalbaar gemaakt.

De actualiteit laat inmiddels een economisch vooruitzicht zien waar de onzekerheden groter worden. Covid zorgde in 2020 en 2021 voor ontwrichting in de samenleving zonder daarbij in eerste instantie de vastgoedmarkt aan te tasten. Inmiddels zien we dat deze ontwrichting van

de handelsstromen wereldwijd er voor heeft gezorgd dat er spanningen ontstaan met het leveren van bouwmaterialen, chips etc. Gevolg is een ongekende prijsstijging van producten. Voor de vastgoedsector zorgt dit voor een ongekende verhoging van de bouwprijzen. De gevolgen zijn in eerste instantie deels geabsorbeerd door de lage rente/rendementen maar kunnen tot of zullen in de komende jaren voor (verdere) stagnatie leiden.

Anderzijds zie je dat de spanningen in de wereld oplopen rond bijvoorbeeld Oekraïne waardoor de gasprijzen ongekend hoog oplopen. Dit heeft op enige termijn grote gevolgen voor bedrijfssectoren die veel energie in hun productieproces gebruiken maar uiteindelijk ook invloed op de bestedingsmogelijkheden van de consument. Ook hier bouwen onzekerheden zich op die op enige termijn kunnen leiden tot stagnatie in de verdere economische ontwikkeling.

Verder wordt milieu een steeds belangrijker thema in de vastgoedmarkt en daarbij zal de stikstof problematiek ingrijpende gevolgen veroorzaken voor diverse sectoren. Ook dit is een onzekere factor voor de komende jaren en invloed hebben op de vastgoedmarkt in brede zin.

Al met al zijn er veel onzekerheden voor de komende jaren.

C. Prijzen bestaande bedrijventerreinen

C.1 Deventer

De gemeente Deventer kent momenteel de volgende bedrijventerreinen met de daarbij gehanteerde uitgifteprijzen conform grondprijzenbrief 2021.

Bedrijfsterrein	Uitgifteprijzen
Holterwegzone	€ 125,- p/m ²
Lettele	€ 90,- tot € 110,- p/m ²
Hanzeweg	€ 150,- € 160,- p/m ²
Westfalenstraat waterkavel	€ 145,- p/m ²
Woonwerkkavels Looweg Bathmen	€ 180,- p/m ²
Gasfabrieklocatie	€ 150,- p/m ²
Bedrijvenpark A1	€ 145,- € 185,- p/m ²

C.2 Andere Gemeenten

Gemeente	Uitgifteprijzen bedrijfsterrein
Apeldoorn	Gronden zijn bijna allemaal verkocht. De laatst gehanteerde prijzen c.q. transactieprijzen zijn: <u>Ecofactorij</u> € 135,- p/m ² met een toeslag voor de coöperatie van € 4,- p/m ² ; geen grond meer beschikbaar. <u>Apeldoorn Noord</u>

	<p>€ 175,- p/m² is er door de Gemeente Apeldoorn recent betaald om een ruime 2 hectare terug te kopen. Verder zijn er, niet bij de gemeente beschikbare gronden verkocht, voor € 155,- tot € 190,- per m². Dit waren terreinen van ca. 2.500 tot ca. 5.000m². Over een terrein (niet in eigendom van de Gemeente) aan de A-50 wordt nog onderhandeld op een prijsniveau van ca. € 178,- per m².</p> <p><u>Stadhoudersmolen</u> € 145,- voor de gronden aan de Stadhoudersmolenweg</p> <p>€ 138,- voor de gronden in het binnengebied Geen gronden meer beschikbaar</p>
Hatterm/Oldebroek	Bedrijvenpark HO2. In de oksel A-50-A-28 gelegen ca. 50 hectare. In uitgifte voor prijzen van tussen de € 143,- en de € 180,- per m ² voor zichtlocatie aan de snelweg.
Epe/Vaassen	<u>Eekterveld IV</u> Dit terrein komt na de bestemmingsplanwijziging naar verwachting in 2022-2023 op de markt en omvat ca. 4 hectare. Het is hoofdzakelijk bedoeld voor de plaatselijke markt en MKB bedrijven.
Zwolle	<u>Hessenpoort</u> € 135,- tot € 215,- p/m ²
	<u>Scholtensteeg</u> € 135,- p/m ²
Rijssen-Holten	<u>Vletgaarsmaten</u> € 125,- p/m ² / geen kavels meer beschikbaar/ verwachting is begin 2023 dat er weer terrein beschikbaar is.
Enter-Rijssen	<u>Elsmoat 1^e en 2^e fase</u> € 150,- tot 165,- p/m ² ; inmiddels uitverkocht
Ede	In deze gemeente zijn geen of slechts beperkt gronden via de gemeente beschikbaar. Transacties van gronden die wij hebben getraceerd liggen tussen de € 250,- en de € 300,- p/m ²
Barneveld	In deze gemeente zijn geen gronden meer via de gemeente beschikbaar. Transacties van gronden, niet in eigendom van de Gemeente, die wij hebben getraceerd liggen tussen de € 400,- en de € 480,- p/m ²
Zutphen	<u>Revelhorst</u> € 120,- tot € 125,- p/m ²
	Diverse kavels zijn verkocht . Nog beperkt aantal beschikbaar

Hengelo	Diverse terrein beschikbaar. Grondprijzen voor bedrijfsterrein liggen in algemene zin tussen de ca. 140,- en de € 180,- per m2.
Almelo	€ 80,- tot € 130,- per m2. <u>Voldoende beschikbaar</u>
Lochem	De grondprijzen op de Aalsvoort/Kwinkweerd liggen op € 125,- per m2 Op het nieuwe kantorenpark Stijgoort worden grondprijzen van € 150,- benoemd. De opnames van grond is beperkt en wordt vooral lokaal opgenomen.

Bovenstaande prijzen van bedrijfsterrein geven een indicatie op regionaal gebied.

F. SWOT-ANALYSE A-1 Bedrijvenpark

<p>Sterkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sterke ligging met goede ontsluiting - Uitstraling vanwege gevestigde (landelijke) bedrijven - Duurzame uitstraling - Gunstige milieuklasse - Diverse metrages - Goed voorzieningen niveau - A-1 verbreding heeft plaatsgevonden. 	<p>Zwakten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ligging over de IJssel
<p>Kansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdere ontwikkelingen op gebied van duurzaamheid 	<p>Bedreigingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rente-/conjunctuurontwikkeling - Het coronavirus is een bedreiging voor de samenleving. De implicaties op politiek handelen, economie en financiële markten is onzeker en onduidelijk. Voor zover nu in te schatten zal de invloed negatief zijn en nog wel enige tijd kunnen aanhouden - Sterke bouwkostenstijging/materialen levering

G. ANALYSE REFERENTIES/MARKTOMSTANDIGHEDEN

Duidelijk is wanneer je vanuit het westen (Amersfoort-Barneveld) langs de autosnelweg A-1 redeneert zichtbaar is, dat de prijsvorming beduidend hoger ligt en bedrijfsterrein ook daar niet of nauwelijks op korte termijn beschikbaar is. In Amersfoort is geen of nauwelijks geen bedrijfsterrein beschikbaar. Prijsvorming was bij de laatste uitgiften enkele jaren geleden al tussen de € 250,- en de € 300,- per m2. Dit zal in de toekomst snel op lopen want deze plaats heeft van oudsher een regionale aantrekkingskracht.

In een plaats als Barneveld, waar de markt als plaatselijk is te betitelen, zie je dat veel oude locaties worden opgekocht door eigenaar/gebruikers voor prijzen die de € 400,- per m² te boven gaan. Gevolg is dat er bedrijfshallen tot 15 meter hoog worden gebouwd en productie/opslag op verdiepingen wordt gerealiseerd.

Ook in Apeldoorn is voorlopig geen bedrijfsterrein beschikbaar. Een planning is daarbij niet te geven. Door aanhoudende vraag zal er spanning op de (bestaande) markt ontstaan welke zal leiden tot beduidend hogere grondprijzen dan bij eerdere uitgiften door de gemeente. Dit zullen over het algemeen kleinere percelen betreffen. Prijsvorming binnen de bestaande markt ligt al snel tussen de € 160,- en de € 200,- per m² waarbij er al incidentele transacties hebben plaatsgevonden ruim boven de € 200,- per m².

Indien je vanaf het Noorden redeneert langs de A-50/A-28 (Zwolle) valt een recente ontwikkeling van bedrijfsterrein op in Hatterm/Oldebroek. In de oksel A-50/A-28 worden momenteel aan de zijde van Hatterm bedrijfsterrein uitgegeven waarbij de zichtlocatie voor € 180,- per m² wordt uitgegeven en de overige terreinen tussen de € 143,- en € 166,- per m². Inmiddels is van het uitgeefbare deel ca. verkocht. Verder richting Apeldoorn zal bij Vaassen nog een plaatselijke toevoeging van ca. 4 hectare plaatsvinden voor MKB bedrijven. Dit heeft geen invloed op onze analyse. Ook in Zwolle zie je in de bestaande markt de spanning terug en zie je transacties die de € 200,- per m² benaderen.

Indien je vanaf het oosten richting Deventer langs de A-1 redeneert (Almelo-Holten) dan ligt de prijsvorming wat lager. Vooral in Almelo ligt de grondprijs beduidend lager terwijl in Hengelo de grondprijzen enigszins vergelijkbaar zijn met de laatst gronduitgiften in Apeldoorn-Deventer. In Almelo kom je grootschalige ontwikkelingen tegen terwijl je in Holten en Rijssen meer de plaatselijke bedrijven (MKB en plaatselijke logistiek) wordt bediend.

Zoals al eerder aangegeven speelt Lochem gezien zijn ligging op enige afstand van de A-1 geen rol buiten de plaatselijke markt. Ook Almelo en Hengelo zijn feitelijk beperkt met concurrentiekracht omdat de ligging de uiterste oosthoek betreft. Tussen Deventer en Almelo/Hengelo zitten niet hele sterke bedrijfsterreinen die regionale aantrekkingskracht hebben. Daarnaast is er momenteel ook daar geen of weinig aanbod beschikbaar.

De zuidzijde van de A-50 richting de Arnhem is niet meegenomen in de overweging vanwege de afstand en het tussenliggende natuurgebied. Overigens is in Duiven ook geen grond meer beschikbaar.

E.1 Conclusie:

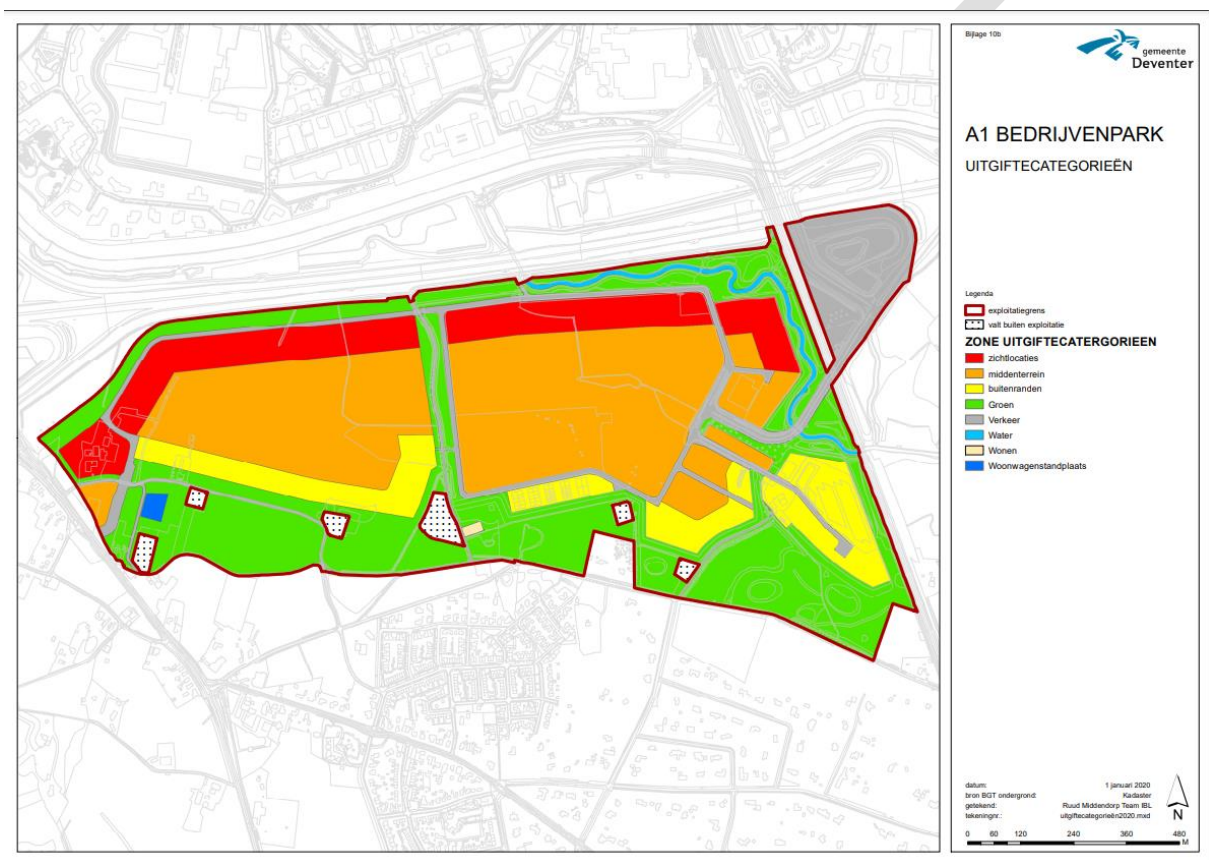
Zichtbaar is dat de concurrentie relatief beperkt is kijkend naar alle windstreken in een straal van ca. 25 kilometer rond de A-1 en A-50. De grondprijzen vertonen op alle terreinen een duidelijk opwaartse trend door de relatief economische voorspoed, de lage rente, de ontwikkelingen in het kader van verduurzaming maar ook door de verdere ontwikkeling van logistieke centra. Wat dit laatste segment betreft zorgt dit voor enige spanning. De opnamen zijn relatief groot en als de gronden worden gekocht door een ontwikkelaar dan zie je door de lage rendementen (tussen de 4 en 5%) dat grondprijzen van meer of ruim meer dan € 200,- per m² geen probleem behoeven te zijn om tot een ontwikkeling te komen. Dit terwijl de plaatselijke/regionale MKB bedrijven dit niet in een exploitatie kunnen verantwoorden. Daarnaast kan het verder stijgen van de bouwkosten de komende jaren tot een vertraging in de belangstelling zorgen.

Uiteindelijk zijn de economische vooruitzichten bepalend voor bedrijven om een kavel te kopen en is uiteindelijk een prijsvorming van € 5,- of 10,- euro niet beslissend voor een mogelijke aankoop. Dat wordt versterkt op het moment dat er in de regio geen goede alternatieven beschikbaar zijn.

F. Zonering en advies uitgiftepreizen Bedrijvenpark A1-west

Ondergetekenden geven de onderstaande indicatie per zone (de zonering is aangegeven op de onderstaande kaart)

- zone zichtlocaties (met rode kleur aangegeven) aan de zijde van de snelweg en diepte van ca. 70 à 80 meter € 200,- tot € 210,- per m² excl. BTW
- zone middenterrein (met oranje kleur aangegeven) 185 tot € 195,- per m² excl. BTW
- zone buitenranden (met gele kleur aangegeven) € 165,- per m² excl. BTW



De in rood gekleurde zone is feitelijk als een “schaars” goed te bestempelen in het totale plangebied. Dat rechtvaardig m.i. een prijs van boven de € 200,- per m². Het middengebied in oranje gekleurd is geschikt voor grotere kavels en daarmee ook voor de logistieke sector. De prijsvorming in deze sector wordt medebepaald door de omvang, de beleggingsmarkt e.d. (zie eerdere opmerking bij de conclusie)

Bijlagen:

- Opdracht Gemeente Deventer
- Beeldkwaliteitsplan
- Kavelpaspoort